

ÅRS RAPPORT

2020



www.hathon.no
Dronningens gate 6, 0152 Oslo

Hathon

Utstillingsplassen Eiendom AS



Hathon er aksjonær i selskapet Utstillingsplassen Eiendom AS. Selskapet har hovedkontor i Hamar kommune, og har flere spennende prosjekter på gang. Et av disse er Bryggeribakken i sentrum av Hamar, som består av 20 boligenheter. Utstillingsplassen har røtter helt tilbake til 1852, og er en sentral aktør i Hamar og Innlandet. Selskapet forvalter både egne datterselskaper og en rekke tilknyttede selskaper.

INN — — HOLD

Forord
Nøkkeltall
Strategi
Miljø
Eiendomsportefølje
Selskapsstruktur
Styret
Årsberetning
Regnskap
Revisors beretning

Forord

Hathon

Selskapet eies av Halgrim Thon, Olav Engebret Thon og Jorunn Marie Thon.

Konsernet fokuserer på eiendomsinvesteringer hovedsakelig i Norge, Sverige og Danmark. Eiendomsinvesteringene inkluderer både langsiktige eiendomsbesittelser og flere utviklingsprosjekter. I tillegg har konsernet en del finansielle investeringer i aksjer og verdipapirer.

2020

Trass i at 2020 var et annus horribilis for verden, ble det nok et godt år for Hathon. Det skyldes i stor grad salg av eiendommer i våre partnerskap, samt positive resultater i den finansielle porteføljen.

I tillegg har det vært en god underliggende drift i våre heleide eiendommer, hvor 2020 representerte et normalår med gode resultater, med unntak av noe korona-effekter.

Koronapandemien har påvirket oss gjennom at vi har bistått en del trofaste leietakere med å komme gjennom en vanskelig tid. Det har vi gjort gjennom lempinger på husleien, i form av reduksjoner og utsettelse. Dette har påvirket resultatet noe, og vi vil se en effekt også i 2021, men de kortsiktige konsekvensene av pandemien ser ut til å bli begrenset for oss.

Vi er representert i både bolig, handel, kontor og hotell i vår portefølje. Det er usikkerhet rundt de langsiktige konsekvensene av pandemien for de forskjellige segmentene av eiendomsmarkedet, men vi tror vår strategi med sentrale og fleksible eiendommer vil stå seg godt i møte med fremtidens krav til utleiere.

I tillegg har vi sett høy volatilitet og til dels begrenset likviditet i vår finansielle portefølje gjennom året. Ved utgangen av året var verdier og likviditet i den finansielle porteføljen tilbake til normalen.

Et av de største prosjektene våre for tiden er Hausmanns Hus i Oslo, hvor byggearbeidene har startet i 2021. Dette blir et usedvanlig flott kontorbygg på 13 000 kvadratmeter i et område som er i en svært positiv utvikling. Bygget blir aktivt tilrettelagt for godt smittevern. Dette blir et arbeidsmiljø som både bidrar til å redusere spredning av sesonginfluensa og fremtidige pandemier. Bygget er designet for fleksibilitet og vil kunne imøtekomme leietakeres endrede behov som følge av erfaringene med korona.

Videre pågår arbeidene for fullt med Scandic sitt største hotell med 632 rom, Scandic Copenhagen Spectrum. Vi eier halvparten sammen med vår investeringspartner. Hotellet åpner dørene rundt årsskiftet 2021/2022, og vi regner med at reiselysten hos folk vil være stor når vaksinedekningen etter planen kommer på plass i løpet av høsten. Hotellet vil være ideelt plassert for å ta unna denne forventede etterspørselen.



Halgrim Thon



Hathon fokuserer på eiendomsinvesteringer hovedsakelig i Norge, Sverige og Danmark. Eiendomsinvesteringene inkluderer både langsiktige eiendomsbesittelser og flere spennende utviklingsprosjekter.»

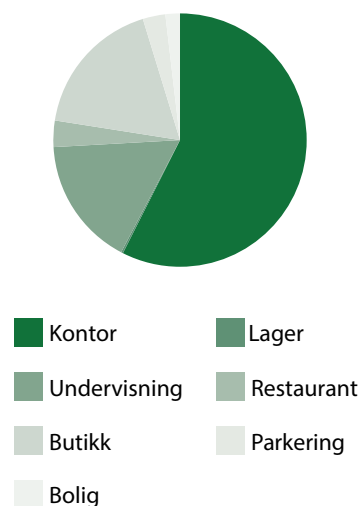
Nøkkeltall

	2020	2019	2018
Resultat			
Driftsinntekter (TNOK)	78 383	77 688	65 238
Driftsresultat (TNOK)	24 713	-105 449	-22 075
EBITDA (TNOK)	49 128	50 900	28 433
Resultat etter skatt (TNOK)	123 062	221 397	-34 043
Soliditet			
Bokført egenkapital (TNOK)	681 443	557 012	398 016
Egenkapitalandel	47 %	42 %	33 %
Eiendeler (TNOK)	1 461 687	1 328 615	1 219 137
Likviditet			
Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter (TNOK)	33 999	34 836	17 024
Likviditetsreserver ¹⁾	81 542	176 830	7 783
Ordinære avdrag lån neste 12 mnd (TNOK)	14 432	13 985	15 282
Rentedekningsgrad ²⁾	2,3	2,2	1,6
Finansiering			
Rentebærende gjeld (TNOK)	705 482	696 840	692 974
Gjenværende løpetid lån	2,1	2,1	3,0
Gjennomsnittlig rentesats	3,00 %	3,21 %	3,03 %
Rentesikring	51 %	52 %	35 %
Eiendom			
Årets investeringer i eiendom (TNOK)	14 192	54 449	110 296
Leieinntekter (TNOK)	76 891	75 602	64 391
Ledighetsgrad	9,4 %	10,2 %	10,2 %
Bokført verdi eiendomsportefølje (TNOK)	517 820	525 391	649 355

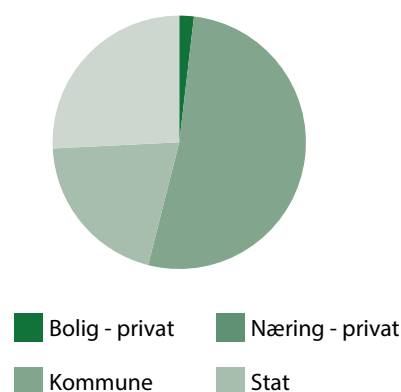
¹⁾ Bankinnskudd + ubenyttet kassakreditt

²⁾ (Driftsresultat + avskrivninger/nedskrivninger)/rentekostnader

Utleid arealtype 2020



Leietagerfordeling 2020



Scandic Copenhagen Spectrum



Scandic Copenhagen Spectrum begynner å ta form. Hotellet blir med sine 632 rom Scandics største hotell. Hathons eierandel i bygget er på 50 %. Planlagt innvielse av hotellet er satt til årsskiftet 2021/2022.

STOS Fastigheter AB



Skogsstjärnan i Haninge i Sverige. Et boligprosjekt i regi av vårt partnerskap STOS Fastigheter AB. Hathon eier 20 % av STOS.

Strategi

Hathon – preferert partner i næringseiendom

Preferert

Vi skal i kraft av kvaliteten på våre eiendommer og tjenester bli foretrukket som utleier for langsiktige og solide leietakere

Partner

Vi skal etablere og utvikle gode partnerskap med leietakere og andre

Næringseiendom

Vi skal utvikle sentrale og fleksible næringseiendommer

Kommersielt

- Langsiktige, solide, profesjonelle partnere
- Verdiskapende løsninger for begge parter
- Vi skal i løpet av en 5 års-syklus utvikle minst et større prosjekt lokalisert ved et knutepunkt
- Vi skal være en attraktiv partner i større eiendomsprosjekter
- Videreutvikle bærekraftige, fleksible og attraktive leieobjekter

Finansielt

- Solid balanse med høy egenkapital
- God egenkapitalavkastning, likviditet og kostnadsstyring
- Fokus på grønn finansiering
- Attraktiv lånekunde
- Langsiktig investering fremfor kortsiktig gevinst
- Finansielle investeringer skal over tid bidra til vekst i eiendom

Operasjonelt

- Være en profesjonell og seriøs eiendomsforvalter ved å:
 - ha nærhet og eierskap til drift- og utviklingsprosessene
 - ta i bruk moderne tekniske løsninger og eie våre egne data
 - Kontinuerlig forbedring av vårt kvalitets- og miljøarbeid

Organisasjon

- Videreutvikle kompetanse og kapasitet i henhold til strategien
- Etterleve våre etiske retningslinjer og miljøpolicy
- Liten, ambisiøs og effektiv administrasjon
- Attraktiv arbeidsgiver som involverer og gir muligheter til våre ansatte
- Tydelige roller og definerte prosesser

Miljø



Miljøpolicy Hathon

Vi ønsker å bidra til å redusere miljøbelastningen fra våre bygg. Dette gjør vi ved å ha fokus på miljøaspekter som er vesentlige for vår eiendomsdrift, og ved å jobbe med aktiviteter som kontinuerlig forbedrer vår miljøpåvirkning. Vi ser på dette som lønnsomt for både miljøet, våre leietakere og oss.

Vårt miljøregnskap kartlegger avfallsmengder og -fraksjoner, forbruk av vann og forbruk av energi i våre bygningers felles areal og felles tekniske anlegg. Miljøregnskapet er grunnlaget for vårt forbedringsarbeid.

Ved totalrehabilitering og nybygg sertifiserer og prosjekterer vi for bærekraftig drift over tid.

ISO 14001 - Miljøledelse

Hathon Holding AS er sertifisert av DNV GL i ISO 14001 - Miljøledelse som forvalter av næringseiendommer.

I 2020 har driften vært preget av covid-19, slik at resultatet er en konsekvens av både tiltak som er gjort på byggene for å redusere forbruk under normal drift, og redusert belastning som følge av redusert bruk av eiendommene.

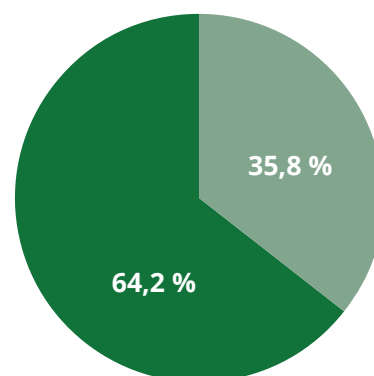
Det er derfor vanskelig å fastslå effektene av tiltakene som er gjort, men vi ser at forbruket er kraftig redusert, noe som indikerer at vi har fått resultater av aktiv forvaltning og løpende tilpasninger av byggene etter hvert som bruken har endret seg som følge av endringer i myndighetenes retningslinjer.



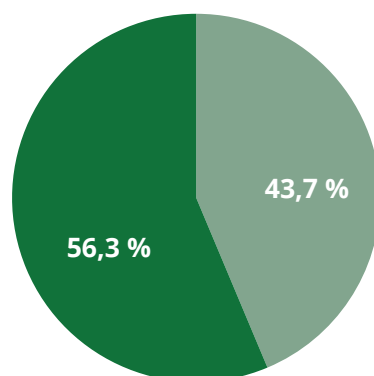
Vi har lyktes med å forbedre avfallshåndtering og oppnådd en sorteringsgrad på 43,7 %, noe som er en forbedring fra 2019 på 7,9 prosentpoeng. Avfallsmengdene er også betydelig redusert, men mye av dette må nok tilskrives covid-19.



Sorteringsgrad 2019



Sorteringsgrad 2020



■ Usortert ■ Sortert

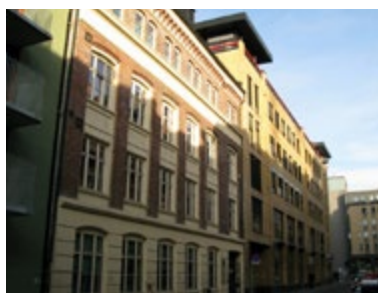
Fordelt sortert avfall	2019	2020
Energiplast	0,2 %	1,2 %
Matavfall	8,5 %	1,8 %
Papp/ papir	80,5 %	85,2 %
Plastfolie	7,7 %	9,3 %
Glass	3,0 %	2,5 %

Eiendoms— portefølje



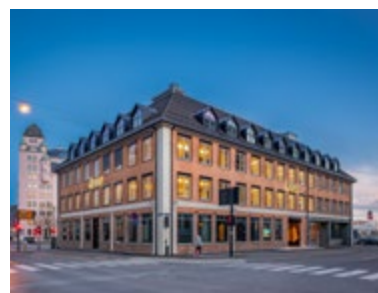
Hausmannsgate 21, Oslo

- Areal: 10 493 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor



Calmeyers gate 12, Oslo

- Areal: 1 926 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor



Rådhusgata 2, Oslo

- Areal: 4 339 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor



Haugesundgate 27, Stavanger

- Areal: 7 396 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Undervisning



Øvre Langgate 40/42, Tønsberg

- Areal: 1 971 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor/forretning



Risavika Havnering 224, Sola

- Areal: 6 430 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor



Åsenveien 12, Ski

- Areal: 3 100 m², næringsseksjon
- Eierandel: 100 %
- Type: Forretning



Moerveien 10, Ås

- Areal: 3 515 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor



Bankveien 11, Asker

- Areal: 1 642m², næringsseksjon
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor/forretning



Bankveien 14, Asker

- Areal: 1 927m², næringsseksjon
- Eierandel: 100 %
- Type: Forretning/parkering



Södra Hamnen, Lysekil, Sverige

- Areal: 20 000 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Næring



Camilla Collets vei 11 A og B, Oslo

- Areal: 1 090 m², seksjoner
- Eierandel: 100 %
- Type: Forretning/bolig



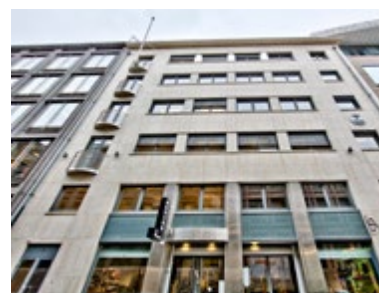
Torvet 1, Tønsberg

- Areal: 1 022 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Restaurant



Øvre Slottsgate 15B, Oslo

- Areal: 1 397 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Forretning/kontor



Dronningens gate 6, Oslo

- Areal: 2 776 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Forretning/kontor

Eiendoms— portefølje



Durudveien 37/39, Bærum

- Areal: 1 838 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor



Storgaten 35/37, Tønsberg

- Areal: 2 971 m²
- Eierandel: 100 %
- Type: Kontor/forretning



Scandic Copenhagen Spectrum, København

- Areal: Godkjent bygg 43 000 m²
- Eierandel: 50 %
- Type: Hotell



Norra Hamnen, Lysekil, Sverige

- Areal: 40 000 m²
- Eierandel: 49 %
- Type: Næring/bolig



Lindens Torg, Kungsbacka, Sverige

- Areal: 7 000 m²
- Eierandel: 40,8 %
- Type: Forretning/kontor/undervisning



Moerveien 2, Ås

- Areal: 1 245m², seksjoner
- Eierandel: 40 %
- Type: Kontor



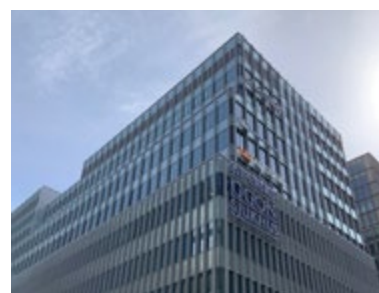
Moerveien 4, Ås

- Areal: 615m², seksjoner
- Eierandel: 40 %
- Type: Forretning/kontor



Åsheimkvartalet, Ås

- Areal: 3 311 m², næringsseksjoner
- Eierandel: 40 %
- Type: Forretning



Stos Fastigheter, Sverige

- Eierandel: 20 %
- Type: Prosjekter innen bolig og næring



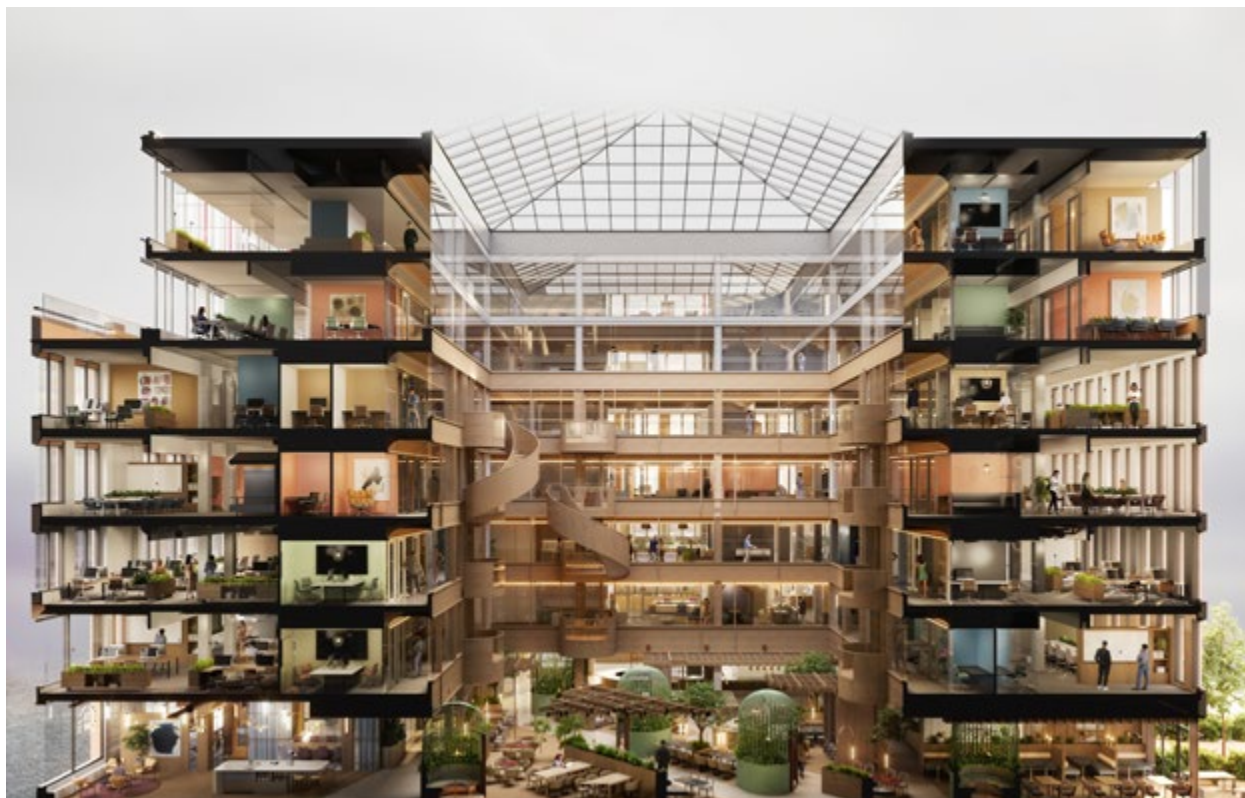
Sveanor Fastigheter, Sverige

- Eierandel: 20 %
- Type: Prosjekter/utvikling innenfor Life Science



Utstillingsplassen Eiendom

- Areal: 350 000 m²
- Eierandel: 13,2 %
- Type: Diverse



Kjernen i bygget er det lyse atriet. Atriumsgulvet brukes til personalrestaurant, men er tenkt som en allsidig møteplass gjennom dagen. Arbeidsetasjene er lagt opp for ulike soner slik at du kan arbeide alene eller dele plass, fokus og ideer med kollegaer.

Hausmanns Hus — fremtidsrettede lokaler i byens hjerte

I Hausmanns Hus møtes historie og fremtidens urbane arbeidshverdag i en dynamisk og levende bydel. Hausmanns Hus er en kombinasjon av alt; fremtidsrettet arbeidssted, møteplass, grønn oase og en sentral beliggenhet med et godt utvalg aktiviteter i nærområdet.

Vi er stolte av å vise frem nye Hausmanns Hus.

Se mer informasjon på: www.hausmannshus.no



Personalrestauranten Holms Have er plassert i atriet, med mye lys og omgitt av frodige planter. Her det lagt opp til allsidig bruk av atriumsgulvet gjennom dagen. Det er også tilrettelagt for en scene.



Takterrassen i 6. etasje gir et flott utsyn over byens tak; fra Youngstorget, over Bjørvika til Grünerløkka og Vulkanområdet. Noe av terrassearealet er felles for bygget, mens annet er eksklusivt for brukerne i 6. etasje.





Hathon – støttespiller til skiskyttertalenter

«Hathon er stolt støttespiller av Team Mesterbakeren, Norges beste skiskytterteam, sammensatt av løpere som puster Skiskytterforbundets elitelandslag i nakken. Teamet skal rekruttere løpere til Skiskytterforbundets elitelag. Vi gleder oss til å følge utviklingen til laget i tiden som kommer.

Årets sesong har vært annerledes og utfordrende på grunn av pandemien, men laget er meget offensivt, og har holdt motivasjonen oppe gjennom hele året. De har høyt fokus på samhold og samarbeid, og mener at dette er en av de tingene som gjør at de trives godt, og dermed også kan prestere bedre. Laget har i år vært gjennom et generasjonsskifte, med alle de utfordringer og muligheter som det kan by på, og de har virkelig imponert. Nye talenter har vist seg frem på en utmerket måte, og laget har i sesongen 2020/21 totalvinneren av IBU-cup for menn, Filip Fjeld Andersen. Filip vant også sprintcupen i IBU, og hadde imponerende tre seire og fem pallplasser i løpet av sesongen. IBU-cup er nivået rett under world-cup, og konkurrentene kommer fra hele verden. Filip har hatt noen utfordringer de siste to sesongene, med brukket ankel og hjerteoperasjon. Desto sterkere er det da å få til det han har klart i sesongen som gikk. Filip har et sterkt ønske og mål om å bli den neste store norske utøveren på toppnivå, og Team Mesterbakeren gir ham et godt grunnlag for å jobbe mot dette.

Selskaps- struktur

Datterselskap	
Torvet 1 AS	
Torvet 1	Tønsberg
Øvre Langgate 40/42	Tønsberg
Storgaten 35/37	Tønsberg
Dronningens gate 6 AS	
Dronningens gate 6	Oslo
Rådhusgata 2 Oslo AS	
Rådhusgata 2	Oslo
Haugesundgate 27 AS	
Haugesundgate 27	Stavanger
Risavika Havnering 224 AS	
Risavika Havnering 224	Sandnes
Åsenveien 12 AS	
Åsenveien 12	Ski
Moerveien 10 AS	
Moerveien 10	Ås
Hausmannsgate 21 AS	
Hausmanns gate 21	Oslo
Calmeyers gate 12	Oslo
Gullmaren Egendoms AB	
Södra Hamnen	Lysekil Sverige
Bankveien 11 & 14 AS	
Næringsseksjon, Bankveien 11	Asker
Næringsseksjon, Bankveien 14	Asker
Øvre Slottsgate 15B AS	
Øvre Slottsgate 15B	Oslo
Durudveien 37/39 AS	
Durudveien 37/39	Bærum
Camilla Colletts vei 11 AS	
Seksjoner (bolig og næring) Camilla Colletts vei 11	Oslo
Nedre Sem Barnehage AS	
Semsveien 152	Asker

Partnerskap	Eierandel
Langebro Ejendom ApS	
HM 2 A/S	50 %
Scandic Copenhagen Spectrum	København, Danmark
STOS Fastigheter AB	
Sunt Boende i Sverige AB	20 %
Boligprosjekt Cesar	Haninge, Sverige
Boligprosjekt Lindens Park	Kungsbacka, Sverige
Boligprosjekt Alby	Botkyrka, Sverige
Nordr Kommersielt AB	
Kontorprosjekt Hagaterrasser	Solna, Sverige
Kontorprosjekt VGon	Mölndal, Sverige
Ås Sentrum Øst AS	
Åsheimkvartalet	40 %*
Moerveien 2	Ås
Moerveien 4	Ås
Norra Hamnen i Lysekil AB	
Norra Hamnen/ Gamlestan	49 %
Sivik 1:14	Lysekil, Sverige
Sveanor Fastigheter AB	
Life Science og kontor i Hagastaden	20 %
Spesialistsykehus	Stockholm, Sverige
Sahlgrenska Life	Haninge, Sverige
Kungsbacka Holding AS	Göteborg, Sverige
Lindens Torg	41 %
	Kungsbacka, Sverige

* Hathon har per 1.1.2021 kjøpt seg opp i Ås Sentrum Øst, og eier nå 80% av selskapet, som har blitt et datterselskap.

Andre eiendoms-investeringer	Eierandel
Utstillingsplassen Eiendom AS	
Innlandets største eiendomsaktør med 400 000 kvm	13 %
Berlin Property Invest II AS	
Boligutleie	11 %
Topcamp AS	
Ferieparker i Ål, Oslo og ved Mjøsa	8 %
	Oslo

Styret



Halgrim Thon

er arbeidende styreleder. Han er utdannet siviløkonom ved University of Wyoming. Før han startet Hathon i 2000, arbeidet han 31 år som eiendomsansvarlig i Olav Thon Gruppen, herunder 18 år som administrerende direktør i det børsnoterte Olav Thon Eiendomsselskap ASA.



Olav Engebret Thon

er styremedlem og daglig leder/eiendomssjef. Han er utdannet siviløkonom ved Universitæt St. Gallen og har arbeidet i Hathon siden 2005. Før dette var han ansatt i Nestec SA.



Jorunn Marie Thon

er styremedlem. Hun er utdannet M.phil. in Health Promotion ved Universitetet i Bergen og har erfaring fra helsefremmende og forebyggende arbeid innenfor offentlig og frivillig sektor. Hun er for tiden avdelingsleder for frivillighet, arbeid og inkludering ved NaturKulturHelse-senteret i Asker (NaKuHel Asker)



Tron Harald Bjerke

er styremedlem. Han er cand. real fra Universitetet i Oslo, og har grunnfag i offentlig rett. Han har vært ansatt i Olav Thon Gruppen i 33 år, herunder som eiendomssjef, direktør kjøpesenter og konserndirektør eiendom. I dag er han 50 % spesialrådgiver i Olav Thon Gruppen.



Jon Erik Garås

er CFO og styremedlem. Han er siviløkonom fra Norges Handelshøyskole og statsautorisert revisor. Han arbeidet tidligere i PwC, herunder var han utleid en lengre periode til Norges Bank Real Estate Management, som forvalter Statens Pensjonsfond Utlands eiendomsportefølje.

Årsberetning 2020

Virksomhetens art

Hathon Holding AS er et privateid konsern som har som formål å erverve, utvikle og forvalte fast eiendom, yte administrative og finansielle tjenester, herunder utlån, samt investere i aksjer, obligasjoner og andre verdipapirer og annen økonomisk virksomhet. Hovedvirksomheten er eiendomsinvesteringer og -drift i Skandinavia.

Vår strategi er å være en partner i næringseiendom som blir foretrukket av langsiktige og solide leietakere i kraft av kvaliteten på våre tjenester og eiendommer. Det innebærer et mål om å etablere og utvikle gode partnerskap med leietakere, og være en attraktiv partner i større eiendomsprosjekter i Skandinavia. Vi skal investere i sentrale og fleksible næringseiendommer.

Selskapet deltar også i andre selskaper med lignende virksomhet og er lokalisert sentralt i Oslo.

Rettvisende oversikt

Det regnskapsmessige resultatet er godt. I tillegg til god underliggende drift på heleide eiendommer, ble det realisert en eiendom i partnerskapet Sveanor. Videre har vi mottatt vesentlige utbytter fra Utstillingsplassen Eiendom. Markedsbaserte finansielle omløpsmidler har også hatt en god verdiutvikling i løpet av året, jf note 8.

Konsernets leieinntekter er relativt stabilt sammenlignet med 2019, med noe økning. Leieinntektene ville imidlertid vært høyere i 2020 hvis det ikke var på grunn av korona. Vi har ytt en del rabatter til trofaste leietakere som har hatt utfordringer på grunn av nedstenginger under pandemien.

Avskrivninger og nedskrivninger er vesentlig lavere i 2020 enn i 2019. I 2019 ble det gjort en gjennomgang av levetiden for samtlige bygg og en engangseffekt knyttet til dette gjorde at 2019 hadde ekstraordinære avskrivninger. 2020 representerer et normalår med de nye avskrivningsplanene.

Annen driftskostnad er noe høyere enn i 2019, men innenfor normale svingninger i forbindelse med driften av eiendomsporteføljen.

Netto finansposter er vesentlig redusert fordi 2019 inneholdt en gevinst ved salg av et bygg som hadde stor regnskapsmessig gevinst. Det ble solgt bygg i partnerskap med gevinst i 2020 også, men gevinsten var mindre enn i 2019.

Konsernets egenkapital er økt fra 42 % i fjor til 47 % i år på grunn av det positive årsresultat. I morselskapet er fond for vurderingsforskjeller redusert med 32,7 millioner kroner til fond for vurderingsforskjeller i egenkapitalen. Det skyldes en reduksjon av differansen mellom bokført verdi av datterselskap, tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet og anskaffelseskost av de samme investeringene.

En høyere andel av gjelden til kredittinstitusjoner er langsiktig enn i 2019 på grunn av forfallsstrukturen på gjelden. Det meste av gjeld til kredittinstitusjoner består av lån med en løpetid på 1 til 5 år som rulleres ved forfall. Det har blitt tatt opp nye lån på omtrent 20 millioner kroner i 2020, mens det har blitt betalt avdrag med 15,5 millioner kroner. Kassakreditten har blitt nedbetalt med 1,7 millioner kroner. Totalt sett har dette medført en økning i gjeld til kredittinstitusjoner med omtrent 8,6 millioner kroner.

Konsernets kontantstrømoppstilling viser at operasjonelle aktiviteter genererte en kontantstrøm på 34,0 millioner i 2020. Dette er på nivå med 2019. Avvik mellom kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter og driftsresultat skyldes særlig nedskrivninger og avskrivninger. Kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter er normalt tilstrekkelig til et investeringsnivå som bevarer verdien av den nåværende eiendomsporteføljen. Ved større oppgraderinger, nybygg og kjøp vil det kunne være behov eller ønskelig med delvis fremmedkapital-finansiering.

Netto investeringsaktiviteter gir i år negativ kontantstrøm som følge av at inntekter fra 2019 og 2020 har blitt plassert i finansinvesteringer i 2020. Kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter er negativ med 22,9 millioner, hovedsakelig på grunn av utbetaling av fjorårets utbytte.

Kontantbeholdningen for konsernet ved utgangen av året var 57,4 millioner kroner.

Ved årsskiftet utgjør disponible likvider og trekkrettigheter cirka 77 millioner kroner. Av dette er ca 19 millioner kroner ubenyttet kassakreditt, som har en totalramme på 20 millioner kroner pr. årsskiftet. I tillegg anses børssnoterte aksjer med god likviditet som en del av likviditetsreserven. Likviditetssituasjonen er svært god ut ifra nivået på de løpende betalingsforpliktelsene.

Kommentarene over er hovedsakelig knyttet til konsernregnskapet. De samme forholdene gjør seg gjeldende for morselskapet også, men med noe annerledes klassifisering i resultat og balanse.

Styret mener at regnskapet for 2020 gir en rettvise oversikt over selskapets og konsernets utvikling, resultatet og stilling.

Finansiell risiko

Markedsrisiko

Hathon er eksponert mot risiko knyttet til eiendomsmarkedet, herunder leienivåer og yield-nivåer i Norge, Sverige og Danmark. Det påvirker størrelsen på de løpende inntektene og virkelig av verdi av eiendommene. Sistnevnte er særlig relevant i forbindelse med lånekapasitet og eventuelle kjøp og salg. Vi søker å redusere risikoen ved å investere i eiendom med sentral beliggenhet tilknyttet offentlig kommunikasjon og inngå lange leiekontrakter med solide motparter.

Gjennom vesentlige innlån både i konsernet og tilknyttede selskap er vi eksponert for endringer i markedsrenten som påvirker vår rentekostnad og dermed vårt resultat. Eksponeringen er hovedsakelig mot de skandinaviske interbankrentene NIBOR, STIBOR og CIBOR. Vi sikrer normalt om lag halvparten av vår eksponering mot markedsrenter.

På grunn engasjement i Sverige og Danmark er vi eksponert for valutarisiko. Dette påvirker hovedsakelig egenkapitalen direkte gjennom omregningsdifferansen, samt resultatet ved kjøp og salg. Ved utløpet av 2020 var denne akkumulerte urealiserte

valutagevinsten 28,6 millioner (2,2 millioner i fjor). Økningen skyldes at den norske kronen har svekket seg. Valutamarkedet er volatil av natur, og gevinstene kan øke videre eller reversere igjen, avhengig av utviklingen i den norske kronen mot svenske og danske kroner. På grunn av en sterk egenkapitalsituasjon, har Hathon evne til å absorbere kortsiktige fluktasjoner i valutakursene, selv om verdieffekten kan være betydelig fra år til år. Videre er disse investeringene av langsiktig karakter. En andel av valutaeksponeringen er sikret gjennom et innlån i valuta.

Hathon investerer i både børssnoterte og andre aksjer, og er dermed eksponert mot verdisvingninger som følge av den generelle konjunkturutviklingen og fremtidsutsiktene i norsk og internasjonal økonomi. Disse investeringene er av mer spekulativ natur og derfor er verdisvingninger både forventet og ønskelig. Imidlertid er omfanget av slike investeringer relativt lavt i forhold til vår totale balanse, samt at nedsiden er begrenset til investert beløp og vi sikrer derfor ikke slike posisjoner.

Kredittrisiko

Eksponeringen for kredittrisiko er knyttet til eventuelle mislighold av utlån, som hovedsakelig er til tilknyttede selskaper, samt noen avgitte garantier, se note 11. Ved nye utlån foretas det en kredittvurdering. De vesentligste utlånene er til partnerskap innenfor eiendomsprosjekter. Underveis i låneforholdet er det viktigste for betalingsevnen at de underliggende eiendomsprosjektene går etter planen, og vi følger opp kredittrisikoen gjennom vårt engasjement i driften i de tilknyttede selskapene.

Når det gjelder fordringer på leietakere, og kredittrisiko knyttet til dette så vurderes risikoen som lav. På grunn av forskuddsfakturering, depositum og garantier for husleie har historiske kredittap vært lave. Selv under korona-pandemien har vi opplevd lave tap på husleiefordringer.

Likviditetsrisiko

Likviditeten i morselskapet og konsernet vurderes som god. Vi styrer normalt mot å unngå større kontantbeholdninger, men i den løpende driften anses likvide, børssnoterte aksjer og rentefond som en del av likviditetsreserven. Det er videre et kontinuerlig fokus på likviditet i konsernet ved at utestående fordringer følges opp for å påse at innbetalinger på leiefordringer og andre fordringer foretas rettidig.

Hathon er eksponert for refinansieringsrisiko på innlån. Denne risikoen styres gjennom å tilstrebe å holde finansierings-

grad (loan to value) godt innenfor de alminnelige maksimalgrensene som bankmarkedet legger til grunn for utlån til næringsseiendom.

Konsernets morselskap står for det meste av den eksterne finansieringen fra kredittinstitusjoner, og videreformidler finansiering til datterselskapene. Datterselskapenes eiendommer er stillet som sikkerhet overfor selskapet sine bankforbindelser.

Fortsatt drift

I samsvar med regnskapsloven § 3-3 bekreftes det at forutsetningen for fortsatt drift er til stede. Trass i korona-pandemien er det ikke forhold som står tvil som morselskapets og konsernets evne til fortsatt drift.

Arbeidsmiljø og likestilling

Hathon hadde 9 ansatte (8 årsverk) ved utgangen av 2020. Styret anser arbeidsmiljøet for godt og det er ikke iverksatt spesielle tiltak av betydning for arbeidsmiljøet. Sykefraværet har i 2020 vært lavt. Det har ikke oppstått skader eller ulykker i perioden, og det er heller ikke avdekket svakheter ved de ansattes sikkerhet eller arbeidsmiljøet for øvrig.

De ansatte var fordelt på tre kvinner og seks menn. Styret har ut fra en vurdering av antall ansatte og stillingskategorier ikke funnet det nødvendig å iverksette spesielle tiltak. Styret består av en kvinne og fire menn.

Vi har som mål at det skal være full likestilling mellom kjønnene og fravær av diskriminering innenfor virksomheten. Ved rekruttering prioriteres personlige kvalifikasjoner fremfor kjønn, funksjonshemninger eller nasjonalitet.

Vi har utarbeidet etiske retningslinjer for våre ansatte som er tilgjengelig på våre hjemmesider.

Ytre miljø

Vår virksomhet kan påvirke det ytre miljø i form av avfall, energibruk, støy, støv, vibrasjoner i forbindelse med eiendomsdrift, nybygg og ombygginger. Vår miljøpolicy inkluderer en målsetning om kontinuerlig forbedring av vår miljøpåvirkning, samt et særskilt fokus på effektiviserende tiltak innen energibruk og avfallssortering. I tillegg skal vi følge alle myndighetskrav relatert til miljø. Vårt styringssystem for ISO 14001 Miljøledelse er sertifisert av Det Norske Veritas (DNV-GL), som et synlig bevis på vårt målrettede miljøarbeid.

Forsknings- og utviklingsaktiviteter

Hathon har ingen forsknings- eller utviklingsaktiviteter.

Redegjørelse for foretakets utsikter

I årsberetningen til regnskapet for 2019 forventet styret at 2020 regnskapsmessig ville få en positiv effekt av salg av en eiendom. Dette salget har blitt realisert, med forventet virkning på resultatet. I tillegg har det kommet inn vesentlige utbytter som har økt det positive resultatet ytterligere. I fjor var det usikkerhet ved regnskapsavleggelsen om korona-pandemien ville påvirke 2020-resultatet. Effekten har blitt forholdsvis liten, trass i en del leierabatter og noe mindre aktivt utleiemarked.

I 2021 har det flyttet ut en vesentlig leietaker og vi har påbegynt totalrehabilitering av det aktuelle bygget. Det vil påvirke resultatet negativt på kort sikt. Imidlertid har vi inngått avtale om å selge en eiendom gjennom et partnerskap også i 2021, som vil ha positiv påvirkning på resultatet. Totalt sett forventer vi et godt resultat for 2021, men lavere enn i 2020 før effekt av finansporteføljen.

Vi arbeider for langsiktig verdiskapning innenfor eiendom og på lenger sikt mener vi at dette over tid vil synliggjøres i de regnskapsmessige resultatene. Disse investeringene er rettet mot regionene Oslo, Göteborg, Stockholm og København.

For ordens skyld presiseres at det normalt er betydelig usikkerhet knyttet til vurdering av fremtidige forhold.

Korona

Som alle andre, er vi påvirket av korona-pandemien. Gjennom 2020 har vi opplevd store verdisvingninger i vår finansielle portefølje, og likviditeten har i perioder vært redusert. Ved utgangen av året og hittil i 2021 var imidlertid både verdier og likviditet igjen blitt normalisert. 2020-resultatet er noe redusert som følge av særlig leierabatter, men ellers har påvirkningen vært liten for Hathon. På litt lengre sikt ser vi både muligheter og trusler som følge av de langsiktige konsekvensene av pandemien, som f.eks. smittevern og endret atferd, herunder økt bruk av hjemmekontor og netthandel.

Andre forhold

Før årsskiftet ble det inngått avtale om oppkjøp av ytterligere 40 % av et partnerskap, Ås Sentrum Øst AS. Kjøpsavtalen ble gjennomført 1. januar 2021 slik at Ås Sentrum Øst AS fra 2021 er et datterselskap. Oppkjøpet forventes å styrke både topplinjen og bunnlinjen i konsernet. Ellers har det ikke inntrådt forhold etter regnskapsårets slutt som er av betydning for bedømmelsen av regnskapet.

Oslo, 19. april 2021
Styret for Hathon Holding AS



Halgrim Thon
styreleder



Olav Engebret Thon
styremedlem/daglig leder



Jorunn Marie Thon
styremedlem



Tron Harald Bjerke
styremedlem



Jon Erik Garås
styremedlem



Styret i Hathon Holding AS

Regnskap

RESULTATREGNSKAP	28
BALANSE	29
EGENKAPITALOPPSTILLING	32
KONTANTSTRØMOPPSTILLING	33
NOTER TIL REGNSKAPSRAPPORTERING	
NOTE 1	Regnskapsprinsipper 36
NOTE 2	Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor 39
NOTE 3	Aksjekapital og aksjonærinformasjon 40
NOTE 4	Driftsinntekter 40
NOTE 5	Datterselskap 41
NOTE 6	Tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet 42
NOTE 7	Aksjer og andeler i andre selskaper 44
NOTE 8	Markedsbaserte finansielle omløpsmidler 44
NOTE 9	Varige driftsmidler 45
NOTE 10	Finansiell markedsrisiko 46
NOTE 11	Pantsettelser og kausjon 47
NOTE 12	Annen finansinntekt og finanskostnad 48
NOTE 13	Bankinnskudd 48
NOTE 14	Nærstående parter 49
NOTE 15	Fordringer og gjeld 49
NOTE 16	Skatt 51
REVISORS BERETNING	53

Resultatregnskap

Morselskap				Konsern	
2020	2019	Beløp vises i tusen kr	Note	2020	2019
Driftsinntekter					
5	30	Leieinntekter		76 891	75 602
17 151	17 064	Andre driftsinntekter	14	1 492	2 086
17 156	17 094	Sum driftsinntekter	4	78 383	77 688
Driftskostnader					
-11 818	-11 428	Lønnskostnad	2	-11 818	-11 428
-210	-302	Avskrivning varige driftsmidler	9	-23 766	-138 653
0	0	Nedskrivning av varige driftsmidler	9	-649	-17 696
-5 956	-6 200	Annen driftskostnad	2, 14	-17 437	-15 359
-17 984	-17 929	Sum driftskostnader		-53 670	-183 137
-828	-835	Driftsresultat		24 713	-105 449
Finansinntekter og -kostnader					
15 599	-90 079	Inntekt på investering i datterselskap	5	0	0
44 055	297 953	Inntekt på investering i tilknyttet selskap	6	44 055	297 953
4 506	7 405	Renteinntekt fra foretak i samme konsern		0	0
1 355	6 900	Annen renteinntekt		1 417	6 913
59 445	41 123	Annen finansinntekt	10, 12	59 460	41 139
21 802	-3 084	Verdiendring av markedsbas. fin. omløpsmidler	8	21 802	-3 084
15	-7 492	Nedskrivning av finansielle anleggsmidler	7	15	-7 492
-9	-27	Rentekostnad til foretak i samme konsern		0	0
-20 730	-23 032	Annen rentekostnad		-20 990	-23 293
-5 337	-837	Annen finanskostnad	10, 12	-5 337	-837
120 700	228 831	Sum netto finansposter		100 421	311 299
119 872	227 996	Ordinært resultat før skattekostnad		125 134	205 850
3 189	-6 598	Skattekostnad på ordinært resultat	16	-2 073	15 547
123 062	221 397	Årsresultat		123 062	221 397
Disponering av årsresultat					
-32 737	103 314	Overført fond for vurderingsforskjeller			
130 799	93 083	Overført annen egenkapital			
25 000	25 000	Avsatt til utbytte			
123 062	221 397	Sum disponert			

Balanse pr. 31. desember

Morselskap			Note	Konsern	
2020	2019	Beløp vises i tusen kr		2020	2019
Anleggsmidler					
Varige driftsmidler					
6 439	6 439	Tomter,bygninger og annen fast eiendom	9, 11	517 820	525 392
1 854	1 858	Driftsløsøre, inventar, verktøy o.l.	9	1 864	1 892
8 293	8 298	Sum varige driftsmidler		519 684	527 283
Finansielle anleggsmidler					
287 176	291 545	Investeringer i datterselskap	5, 11	0	0
19 340	12 779	Lån til foretak i samme konsern		0	0
383 497	414 899	Invest. i tilkn. selskap og felles kontr. virksomhet	6	383 497	414 899
74 051	64 891	Lån til tilkn. selskap og felles kontr. virksomhet		74 051	64 891
122 329	91 703	Investeringer i aksjer og andeler	7	122 329	91 703
8 900	8 911	Andre langsiktige fordringer	2, 15	10 742	10 857
895 292	884 728	Sum finansielle anleggsmidler		590 619	582 350
903 586	893 026	Sum anleggsmidler		1 110 303	1 109 633
Omløpsmidler					
Fordringer					
50	31	Kundefordringer		15 344	20 011
68	63	Kortsiktige konsernfordringer		0	0
195 868	271 475	Andre kortsiktige fordringer	15	3 370	5 705
195 985	271 568	Sum fordringer		18 714	25 716
Investeringer					
99 367	58 886	Markedsbaserte aksjer		99 367	58 886
175 934	0	Markedsbaserte obligasjoner		175 934	0
275 301	58 886	Sum investeringer	8	275 301	58 886
55 233	134 097	Bankinnskudd	13	57 369	134 380
526 519	464 551	Sum omløpsmidler		351 383	218 982
1 430 104	1 357 577	Sum eiendeler		1 461 687	1 328 615

Balanse pr. 31. desember

Morselskap			Konsern		
2020	2019	Beløp vises i tusen kr	Note	2020	2019
Egenkapital					
<i>Innskutt egenkapital</i>					
3 708	3 708	Aksjekapital	3	3 708	3 708
144 270	144 270	Overkurs		144 270	144 270
147 978	147 978	Sum innskutt egenkapital		147 978	147 978
<i>Opptjent egenkapital</i>					
70 577	103 314	Fond		0	0
462 888	305 720	Annen egenkapital		533 465	409 034
533 465	409 034	Sum opptjent egenkapital		533 465	409 034
681 443	557 012	Sum egenkapital		681 443	557 012
Gjeld					
<i>Avsetning for forpliktelser</i>					
597	241	Utsatt skatt	16	9 168	10 359
0	2 588	Andre avsetninger for forpliktelser		0	2 588
597	2 829	Sum avsetninger for forpliktelser		9 168	12 947
<i>Annen langsiktig gjeld</i>					
495 512	386 325	Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 15	501 940	393 803
495 512	386 325	Sum annen langsiktig gjeld		501 940	393 803
<i>Kortsiktig gjeld</i>					
201 706	301 375	Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 15	203 542	303 037
524	555	Leverandørgjeld		5 238	4 878
3 933	0	Betalbar skatt		3 933	0
973	913	Skyldige offentlige avgifter	13	2 913	2 579
25 000	25 000	Utbytte		25 000	25 000
20 418	83 568	Annen kortsiktig gjeld	15	28 510	29 359
252 553	411 411	Sum kortsiktig gjeld		269 136	364 853
748 662	800 565	Sum gjeld		780 244	771 603
1 430 104	1 357 577	Sum egenkapital og gjeld		1 461 687	1 328 615

Oslo, 19. april 2021
Styret for Hathon Holding AS



Halgrim Thon
styreleder



Olav Engebret Thon
styremedlem/daglig leder



Jorunn Marie Thon
styremedlem



Tron Harald Bjerke
styremedlem



Jon Erik Garås
styremedlem

Egenkapitaloppstilling

Morselskap						
	Aksje- kapital	Over- kurs	Fond for vurderings- forskjeller	Omregnings- differanse	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2019	3 708	144 270	0	42 645	207 393	398 016
Årsresultat 2019	0	0	103 314	0	118 083	221 397
Avsatt utbytte	0	0	0	0	-25 000	-25 000
Årets valutaeffekt	0	0	0	-45 883	0	-45 883
Endring utsatt skatt omr.diff.	0	0	0	8 244	0	8 244
Effekt av sikringsinstrument	0	0	0	237	0	237
"Overføring av realisert omregningsdifferanse"	0	0	0	-3 019	3 019	0
Egenkapital 31.12.2019	3 708	144 270	103 314	2 224	303 495	557 012
Årsresultat 2020	0	0	-32 737	0	155 799	123 062
Avsatt utbytte	0	0	0	0	-25 000	-25 000
Årets valutaeffekt	0	0	0	32 182	0	32 182
Endring utsatt skatt omr.diff.	0	0	0	-669	0	-669
Effekt av sikringsinstrument	0	0	0	-5 145	0	-5 145
Egenkapital 31.12.2020	3 708	144 270	70 577	28 593	434 294	681 443

Konsern					
	Aksjekapital	Overkurs	Omregnings- differanse	Annen egenkapital	Sum
Egenkapital 01.01.2019	3 708	144 270	42 645	207 393	398 016
Årsresultat 2019	0	0	0	221 397	221 397
Avsatt utbytte	0	0	0	-25 000	-25 000
Årets valutaeffekt	0	0	-45 883	0	-45 883
Endring utsatt skatt omr.diff.	0	0	8 244	0	8 244
Effekt av sikringsinstrument	0	0	237	0	237
"Overføring av realisert omregningsdifferanse"	0	0	-3 019	3 019	0
Egenkapital 31.12.2019	3 708	144 270	2 224	406 810	557 012
Årsresultat 2020	0	0	0	123 062	123 062
Avsatt utbytte	0	0	0	-25 000	-25 000
Årets valutaeffekt	0	0	32 182	0	32 182
Endring utsatt skatt omr.diff.	0	0	-669	0	-669
Effekt av sikringsinstrument	0	0	-5 145	0	-5 145
Egenkapital 31.12.2020	3 708	144 270	28 593	504 872	681 443

Kontantstrømoppstilling

Morselskap			Konsern		
2020	2019	Beløp vises i tusen kr	Note	2020	2019
Kontantstrømmer fra operasjonelle aktiviteter					
5	30	Innbetalinger av husleie	1, 4	81 340	78 303
17 082	17 707	Innbetalinger av andre inntekter	4	1 287	2 044
2	0	Innbetalinger av felleskostnader	1	5 752	5 490
-2	0	Utbetalinger av felleskostnader		-6 371	-6 430
-266	-231	Utbetalinger av eiendomsdriftkostnader		-8 155	-8 719
-5 537	-5 842	Utbetalinger av administrasjonskostnader		-7 155	-7 485
-11 926	-11 507	Utbetalinger til ansatte, pensjon, arb.giveravg. m.v		-11 926	-11 507
4 719	7 613	Innbetalinger av renter		274	215
-21 344	-21 486	Utbetalinger av renter		-21 603	-21 729
60	54	Inn-/ utbetalinger av skatter og offentlige avgifter	16	558	4 653
-17 208	-13 661	Netto kontantstrøm fra operasjonelle aktiviteter		33 999	34 836
Kontantstrømmer fra investeringsaktiviteter					
-206	-331	Inn-/ utbetalinger ved kjøp av varige driftsmidler	9	-14 192	-54 449
155 778	27 808	Innbetalinger av utbytte		155 778	27 808
-25 907	-22 644	Inn-/ utbetalinger ved salg/ kjøp av aksjer	7	-25 907	-22 644
-200 139	534	Inn-/ utbetalinger ved salg/ kjøp av markedsbaserte finansielle omløpsmidler	8	-200 139	549
-3 692	185 229	Inn-/ utbetalinger utlån		-3 692	185 623
74 608	-8 303	Inn-/ utbetalinger utlån datterselskaper		0	0
442	182 292	Netto kontantstrøm fra investeringsaktiviteter		-88 151	136 886
Kontantstrømmer fra finansieringsaktiviteter					
19 498	45 496	Innbetalinger ved opptak av ny langsiktig gjeld	11, 15	19 498	45 496
-13 653	-14 093	Utbetalinger ved nedbetaling av langsiktig gjeld	11, 15	-15 501	-15 726
-20	-40	Inn-/ utbetalinger ved opptak/ nedbetaling av kortsiktig gjeld	15	-20	-40
-1 723	-25 394	Netto endring i kassekreditt		-1 723	-25 394
-25 202	-41 621	Utbetalinger av utbytte og aksjonærlån		-25 202	-41 621
-40 967	1 326	Inn-/utbetalinger av konsernbidrag		0	0
-62 069	-34 325	Netto kontantstrøm fra finansieringsaktiviteter		-22 949	-37 285
Effekt av valutakursendringer på likvider					
-29	-787			90	-785
-78 864	133 519	Netto endring i likvider i året		-77 011	133 653
134 097	578	Bankinnskudd per 01.01		134 380	727
55 233	134 097	Bankinnskudd per. 31.12		57 369	134 380



Hausmann Hus



Noter til regnskapet for 2020

Beløp vises i tusen kr

Note 1 Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Datterselskap og konsolidering

Konsernregnskapet omfatter morselskapet Hathon Holding AS og datterselskapene Hausmannsgate 21 AS, Rådhusgata 2 Oslo AS, Moerveien 10 AS, Haugesundgate 27 AS, Risavika Havnering 224 AS, Torvet 1 AS, Åsenveien 12 AS, Øvre Slottsgate 15B AS, Dronningens gate 6 AS, Durudveien 37/39 AS, Nedre Sem Barnehage AS, Camilla Colletts vei 11 AS, Bankveien 11 & 14 AS, Gren Forlag AS og Gullmaren Egendoms AB. Minoritetsinteresser inngår i konsernets egenkapital.

Konsernregnskapet er utarbeidet som om konsernet var en økonomisk enhet. Transaksjoner og mellomværende mellom selskapene i konsernet er eliminert. Konsernregnskapet er utarbeidet etter ensartede prinsipper, ved at datterselskapet følger de samme regnskapsprinsipper som morselskapet.

Oppkjøpsmetoden benyttes ved regnskapsføring av virksomhets-sammenslutninger. Selskaper som er kjøpt eller solgt i løpet av året inkluderes i konsernregnskapet fra det tidspunktet kontroll oppnås og inntil kontroll opphører. Oppkjøp av single purpose-eiendomsselskaper behandles som kjøp av eiendeler og det beregnes ikke utsatt skatt på merverdier.

Datterselskap vurderes etter egenkapitalmetoden i selskapsregnskapet, se nærmere beskrivelse av egenkapitalmetoden under.

Tilknyttet og felleskontrollert selskap

Tilknyttede selskaper er enheter hvor Hathon har betydelig (men ikke bestemmende) innflytelse, over den finansielle og operasjonelle styringen (normalt ved eierandel på mellom 20 % og 50 %). Felleskontrollert virksomhet er virksomhet hvor Hathon har felles kontroll sammen med en annen part. Regnskapet inkluderer Hathons andel av resultat fra tilknyttede og felleskontrollerte selskaper regnskapsført etter egenkapitalmetoden fra det tidspunktet betydelig innflytelse oppnås og inntil slik innflytelse opphører.

Tilknyttede selskaper og felleskontrollert virksomhet vurderes etter egenkapitalmetoden. Dette innebærer at investeringen vurderes til Hathons andel av egenkapitalen, og vår andel av resultatet inntektsføres eller kostnadsføres. På kjøpstidspunktet blir investeringen vurdert til anskaffelseskost. Resultatandelen fratrasket utdelinger fra selskapet tillegges investeringen i balansen. Ved beregning av resultatandelen tas det hensyn til mer- eller mindreverdier på kjøpstidspunktet og interngevinster.

Når Hathons tapsandel overstiger investeringen i et tilknyttet selskap, reduseres først andel av egenkapitalen/aksje verdien til null. Dersom Hathon har langsiktige utlån til selskapet som anses som en del av netto investering, reduseres disse videre til null. Ytterligere tap regnskapsføres i utgangspunktet ikke med mindre Hathon har en forpliktelse eller intensjon om å dekke dette tapet. Imidlertid kan negativ verdi også oppstå som resultat av utdelinger.

Aksjer i andre selskaper

Investeringer er vurdert til anskaffelseskost for aksjene med mindre nedskrivning har vært nødvendig. Det er foretatt nedskrivning til virkelig verdi når verdifall skyldes årsaker som ikke kan antas å være forbigående og det må anses nødvendig etter god regnskapsskikk. Nedskrivninger er reversert når grunnlaget for nedskrivning ikke lenger er til stede.

Inntekter

Leieinntekter inntektsføres i takt med utleieperioden, viderefakturerte felleskostnader knyttet til utleie nettoføres. Øvrige inntekter inntektsføres når de er opptjent.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.

Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ikke forventes å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Innskudd eller overtrekk i konsernkontoordningen presenteres som fordring eller gjeld til selskap i samme konsern i selskapsregnskapet, og er eliminert i konsernregnskapet.

Valuta

Transaksjoner i utenlandsk valuta regnes om til norske kroner

ved bruk av transaksjonskursen. Valutagevinster og -tap som oppstår ved betaling av slike transaksjoner, og ved omregning av pengeposter (eiendeler og gjeld) i utenlandsk valuta ved årets slutt til kursen på balansedagen, resultatføres.

Ved innarbeidelsen av utenlandsk datterselskap og tilknyttet selskap er eiendeler og gjeld i utenlandsk valuta omarbeidet til norske kroner til kurs på balansedagen, mens inntekter og kostnader i utenlandsk valuta er omarbeidet til norske kroner til gjennomsnittskurs. Omregningsdifferanser føres direkte i egenkapitalen.

Valutakursendringer på langsiktige fordringer som er vurdert som en del av netto investering i den utenlandske enheten, behandles som en omregningsdifferanse så lenge den er urealisert. Ved realisering, reklassifiseres gevinst eller tap til resultatregnskapet. Tilbakebetaling eller konvertering av utlån til egenkapital anses som realisasjon av utlånet.

Kortsiktige plasseringer og finansielle instrumenter

Markedsbaserte finansielle omløpsmidler som inngår i en handelsportefølje vurderes til virkelig verdi. Mottatt utbytte og andre utdelinger fra selskapene inntektsføres som Annen finansinntekt.

Terminkontrakter med valuta som underliggende vurderes til virkelig verdi. Verdiendring resultatføres.

Kontantstrømsikring

Hathon benytter kontantstrømsikring i forbindelse med sikring av rentekostnader. Målsettingen for bruk av renteinstrumenter er å dekke konsernets lånebehov til forutsigbare lånekostnader. Inn-/utbetaling på sikringsinstrumentene bokføres som rentekostnad i perioden de påløper. Verdiendringer på sikringsinstrumentene balanseføres ikke. Det benyttes rentebytteavtaler som sikringsinstrument.

Sikring av nettoinvestering i utenlandsk foretak

Hathon benytter også sikringsinstrumenter for å sikre valutaeksponering på nettoinvestering i utenlandsk virksomhet. Verdiendringer på sikringsinstrumentene føres direkte i egenkapitalen. Som sikringsinstrument benyttes valutalån.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler er balanseført til anskaffelseskost etter fradrag for akkumulerte av- og nedskrivninger. Kostprisen for anleggsmidler inkluderer utgifter direkte knyttet til anskaffelsen, tilvirkningen eller installasjon av eiendelene.

Det foretas dekomponering av kostprisen på anleggsmidler når anleggsmiddelet består av komponenter med ulik brukstid. Investering i eiendom er minimum dekomponert i råbygg, interiør/innredning, tekniske anlegg og tomt. For investeringer hvor mer spesifisert informasjon er tilgjengelig, foretas ytterligere oppdeling.

Varige driftsmidler avskrives lineært, slik at driftsmidlets anskaffelseskost avskrives til restverdi over forventet brukstid. Avskrivninger er foretatt fra det tidspunkt driftsmidlet tas i bruk. Tomter avskrives ikke.

Utgifter til periodisk vedlikehold av balanseføres når det utføres med intervall på mer enn ett år. Utgifter til akutte reparasjoner og vedlikehold med kortere intervall blir løpende kostnadsført. Utgifter ved større utskiftninger og fornyelser aktiveres, og erstattet eiendel kostnadsføres.

Dersom gjenvinnbart beløp av driftsmiddelet er lavere enn balanseført verdi foretas nedskrivning til gjenvinnbart beløp. Gjenvinnbart beløp er det høyeste av netto salgsverdi og verdi i bruk. Verdi i bruk er nåverdien av de fremtidige kontantstrømmene som eiendelen vil generere. For de fleste eiendommer innhentes jevnlig eksterne verdivurderinger.

Leasing / leieavtaler

Morselskapet og konsernet har kun operasjonelle leieavtaler og kostnadsføres derfor fortløpende.

Skatter

Skattekostnad består av betalbar skatt og endring i utsatt skatt. Utsatt skatt/skattefordel er beregnet på alle forskjeller mellom regnskapsmessig og skattemessig verdi på eiendeler og gjeld. Utsatt skatt er beregnet med den aktuelle skattesatsen på grunnlag av de midlertidige forskjeller som eksisterer mellom regnskapsmessige og skattemessige verdier, samt

skattemessig underskudd til fremføring ved utgangen av regnskapsåret. Utsatt skattefordel balanseføres i den grad det er sannsynlig at denne kan bli nyttiggjort. Betalbar skatt og utsatt skatt er regnskapsført direkte mot egenkapitalen i den grad skattepostene relaterer seg til egenkapitaltransaksjoner, herunder omregningsdifferanser.

Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i den grad den kan utlignes.

Kontantstrømoppstilling

Kontantstrømoppstillingen er utarbeidet etter den direkte metode. Kontanter og kontantekvivalenter omfatter kontanter, bankinnskudd og andre kortsiktige, likvide plasseringer.

I morselskapet er datterselskaps trekk og innskudd på konsernkontoordningen klassifisert som Inn-/utbetalinger utlån datterselskap.

I 2019-kolonnen er 2,3 MNOK reklassifisert fra leieinntekter til innbetaling av felleskostnader pga. at det ble avdekket en feil.

Bruk av estimer

Ledelsen har brukt estimer og forutsetninger som har påvirket resultatregnskapet og verdsettelsen av eiendeler og gjeld, samt usikre eiendeler og forpliktelser på balansedagen under utarbeidelsen av årsregnskapet i henhold til god regnskapsskikk.

Finansposter

Det er gjort en gjennomgang av klassifisering av resultat-effekter fra selskapets finansielle eiendeler og forpliktelser. Som følge av dette, er det gjort endringer i presentasjonen av finanspostene i resultatregnskapet. Dette er for eksempel at realiserte og urealiserte verdiendringer knyttet til markedsbaserte verdipapirer er presentert samlet i stedet for hver for seg som tidligere. Sum netto finansposter er upåvirket. Urealisert verdiendring for markedsbaserte verdipapirer er spesifisert i note 8. Sammenligningstall for 2019 er omarbeidet tilsvarende.

Note 2

Lønnskostnader, antall ansatte, lån til ansatte og godtgjørelse til revisor

Morselskap			Konsern		
2020	2019	Lønnskostnader	2020	2019	
9 341	9 067	Lønninger	9 341	9 067	
1 506	1 465	Arbeidsgiveravgift	1 506	1 465	
1 019	914	Pensjonskostnader	1 019	914	
220	303	Andre ytelser	220	303	
-65	-60	Viderebelastede kostnader	-65	-60	
-203	-261	Refusjoner	-203	-261	
11 818	11 428	Sum	11 818	11 428	
8	8	Gjennomsnittlig antall årsverk	8	8	

Morselskap og konsern

Ytelser til ledende personer

	Daglig leder	Styret
Lønn	1 444	90
Pensjonsutgifter	182	0
Bonuser etc	50	0
Annen godtgjørelse	10	0

Ingen ledende personer har avtaler om bonus eller særskilt vederlag ved opphør av ansettelsesforhold.

Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjons- ordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Selskapets pensjonsordninger tilfredsstiller kravene i denne lov.

Lån til ansatte

Morselskapet har utlån til ansatte med 8 millioner kroner. Lånene rentebelastes med den til enhver gjeldende normrente. Lånene er sikret med pant i bolig.

Morselskap			Konsern		
2020	2019	Godtgjørelse til revisor er fordelt på følgende:	2020	2019	
250	277	Lovpålagt revisjon	649	657	
0	0	Andre attestasjonstjenester	5	0	
250	277	Sum	654	657	

Merverdiavgift er ikke inkludert i revisjonshonoraret.

Note 3

Aksjekapital og aksjonærinformasjon

Morselskap			
Aksjekapitalen består av:	Antall	Pålydende	Balanseført
A-aksjer	1 256 576	1 kr	1 257
B-aksjer	1 974 800	1 kr	1 975
C-aksjer	477 036	1 kr	477
Sum	3 708 412		3 708

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:

Oversikt over aksjonærene i selskapet pr. 31.12:					
	A-aksjer	B-aksjer	C-aksjer	Eierandel	Stemmeandel
Halgrim Thon	1 256 576	0	0	34 %	67 %
Lamponi Investments AS	0	1 283 569	278 254	42 %	21 %
Jomma AS	0	691 231	198 782	24 %	12 %
Sum	1 256 576	1 974 800	477 036	100 %	100 %

Lamponi Investments AS er eid 100 % av Olav Engebret Thon (styremedlem/daglig leder).

Jomma AS er eid 100 % av Jorunn Marie Thon (styremedlem).

Note 4

Driftsinntekter

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
<i>Pr. virksomhetsområde</i>				
16 845	15 906	Administrasjonshonorar	449	454
5	30	Utleie av fast eiendom	76 891	75 602
306	1 158	Annen virksomhet	1 043	1 631
17 156	17 094	Sum	78 383	77 688
<i>Geografisk fordeling</i>				
17 151	17 064	Norge	78 245	77 457
5	30	Sverige	138	231
17 156	17 094	Sum	78 383	77 688

Note 5

Datterselskap

Anskaffelseskost

Selskapsnavn	Forretnings-kontor	Eierandel	Balanseført egenkapital ved ansk.	Merverdi/goodwill	Akk. kapital- endringer	Sum
Gren Forlag AS	Oslo	100 %	-49	120	4 004	4 075
Torvet 1 AS	Oslo	100 %	-19 014	36 348	53 626	70 959
Hausmannsgate 21 AS	Oslo	100 %	100		47 879	47 979
Rådhusgata 2 Oslo AS	Oslo	100 %	100		65 394	65 494
Haugesundgate 27 AS	Oslo	100 %	100		32 486	32 586
Risavika Havnering 224 AS	Oslo	100 %	100		45 909	46 009
Åsenveien AS 12	Oslo	100 %	100	75	34 292	34 467
Gullmaren Egendoms AB	Oslo	100 %	95		32 653	32 748
Moerveien 10 AS	Oslo	100 %	6 428	22 719	9 529	38 675
Øvre Slottsgate 15B AS	Oslo	100 %	100		1 625	1 725
Dronningensgate 6 AS	Oslo	100 %	100		9 844	9 944
Bankveien 11 & 14 AS	Oslo	100 %	100		1 916	2 016
Durudveien 37/39 AS	Oslo	100 %	2 708	7 617	6 996	17 321
Nedre Sem Barnehage AS	Oslo	100 %	100		12 646	12 746
Camilla Colletts vei 11 AS	Oslo	100 %	5 342		475	5 817
Sum anskaffelseskost			-3 590	66 879	359 272	422 561

Årets resultatandel

Selskapsnavn	Andel årets resultat	Avskrivning merverdier	Ned-skrivning	Sum
Gren Forlag AS	-1 798			-1 798
Torvet 1 AS	-1 753	-91	-649	-2 492
Hausmannsgate 21 AS	10 713			10 713
Rådhusgata 2 Oslo AS	2 380			2 380
Haugesundgate 27 AS	3 726			3 726
Risavika Havnering 224 AS	-1 474			-1 474
Åsenveien AS 12	2 812			2 812
Gullmaren Egendoms AB	-2 195			-2 195
Moerveien 10 AS	926			926
Øvre Slottsgate 15B AS	359			359
Dronningensgate 6 AS	1 311			1 311
Bankveien 11 & 14 AS	1 662			1 662
Durudveien 37/39 AS	129	-142		-13
Nedre Sem Barnehage AS	-267			-267
Camilla Colletts vei 11 AS	-52			-52
Sum resultatandel	16 480	-232	-649	15 599

Balanseverdi

Selskapsnavn	Inngående balanse	Årets resultat-andel	Utbytte/kapital-	Omregn.-differanse	Sum
Gren Forlag AS	846	-1 798	1 983		1 031
Torvet 1 AS	36 853	-2 492	2 195		36 556
Hausmannsgate 21 AS	48 042	10 713	-10 792		47 963
Rådhusgata 2 Oslo AS	55 958	2 380	-2 931		55 407
Haugesundgate 27 AS	36 286	3 726	-4 754		35 258
Risavika Havnering 224 AS	29 545	-1 474	827		28 898
Åsenveien AS 12	21 956	2 812	-2 561		22 207
Gullmaren Egendoms AB	3 293	-2 195	0	250	1 348
Moerveien 10 AS	25 756	926	-700		25 982
Øvre Slottsgate 15B AS	2 439	359	-730		2 068
Dronningensgate 6 AS	8 768	1 311	-1 769		8 310
Bankveien 11 & 14 AS	2 297	1 662	-1 664		2 295
Durudveien 37/39 AS	12 467	-13	-1 134		11 320
Nedre Sem Barnehage AS	1 737	-267	1 781		3 251
Camilla Colletts vei 11 AS	5 303	-52	31		5 282
Sum balanseført verdi	291 545	15 599	-20 218	250	287 176

Note 6

Tilknyttet selskap og felleskontrollert virksomhet

Anskaffelseskost

Selskapsnavn	Forretnings-kontor	Eierandel	Balanseført egenkapital ved ansk.	Merverdi/goodwill	Akk. kapital-enderinger	Sum
Ås Sentrum Øst AS	Oslo	40 %	417		8 004	8 421
Norra Hamnen i Lysekil AB	Lysekil, Sverige	49 %	70	6 270	14 775	21 115
Sveanor Fastigheter AB	Stockholm, Sverige	20 %	17			17
STOS Fastigheter AB	Stockholm, Sverige	30 %	30		2 043	2 073
Kungsbacka Holding AS	Oslo	41 %	4 684	2 095	-4 325	2 455
Langebros Eiendom ApS	København, Danmark	50 %	300		143 155	143 454
Sum anskaffelseskost			5 517	8 365	163 652	177 534

Langebros Eiendom ApS er vurdert som felleskontrollert virksomhet, de øvrige er tilknyttede selskaper.

Årets resultatandel

Selskapsnavn	Andel årets resultat	Salgs-gevinst	Avskrivning merverdier	Sum
Ås Sentrum Øst AS	994			994
Norra Hamnen i Lysekil AB	-662			-662
Sveanor Fastigheter AB	49 129			49 129
STOS Fastigheter AB	1 894			1 894
Kungsbacka Holding AS	1 705	-20		1 686
Langebros Eiendom ApS	-8 986			-8 986
Sum resultatandel	44 075	-20	0	44 055

Balanseført verdi

Selskapsnavn	Inngående balanse*	Årets resultatandel	Utbytte/kapital-	Omregn.-differanse	Sum
Ås Sentrum Øst AS	15 737	994	-400		16 331
Norra Hamnen i Lysekil AB	1 011	-662	767	93	1 209
Sveanor Fastigheter AB	-2 588	49 129		732	47 273
STOS Fastigheter AB	-1 245	1 894	854	-92	1 411
Kungsbacka Holding AS	5 332	1 686	-1 387	255	5 886
Langebros Eiendom ApS	392 819	-8 986	-95 207	22 761	311 387
Sum balanseført verdi	411 065	44 055	-95 373	23 749	383 497

*Negative beløp i inngående balanse er fordelt på flere regnskapslinjer, hhv. Avsetning for andre forpliktelser og reduksjon av Utlån til tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet.

Note 7

Aksjer og andeler i andre selskaper

Selskap	Anskaff.kost	Bokført verdi
Utstillingsplassen Eiendom AS	60 917	60 917
Sonitor IPS Holding AS	19 182	9 881
Berlin Property Invest II AS	16 502	16 502
Topcamp AS	14 974	14 974
Andre investeringer	28 723	20 055
Sum	140 298	122 329

Nedskrivning av finansielle anleggsmidler er positiv med 15 tusen. Det skyldes netto reversering av tidligere års nedskrivning.

Note 8

Børsnoterte aksjer og andre investeringer

Noterte aksjer

	Anskaffelseskost	Urealisert gevinst/tap	Markedsverdi/ bokført verdi
Norsk Hydro ASA	82 382	7 303	89 685
2020 Bulkera Ltd	1 069	111	1 180
American Shipping Company ASA	930	198	1 128
Cloudberry Clean Energy AS	2 260	585	2 845
Scandic Hotels Group AB	3 220	1 309	4 529
Sum	89 861	9 506	99 367

	2020	2019
Resultatført urealisert verdiendring i perioden gevinst (+)/ tap (-)	16 783	-2 052

Fond av noterte rentepapirer

	Anskaffelseskost	Urealisert gevinst/tap	Markedsverdi/ bokført verdi
Handelsbanken Høyrente	89 064	-425	88 639
Handelsbanken Kreditt	89 102	-1 807	87 295
Sum	178 166	-2 232	175 934

	2020	2019
Resultatført urealisert verdiendring i perioden gevinst (+)/ tap (-)	-2 232	0

Note 9

Varige driftsmidler

Morselskap	Bygninger og annen fast eiendom	Driftsløsøre, inventar, kunst og lignende	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	6 439	2 689	9 128
Tilgang		206	206
Anskaffelseskost 31.12.	6 439	2 895	9 334
Akk.avskrivning 31.12.	0	-1 040	-1 040
Balanseført pr. 31.12.	6 439	1 854	8 293
Årets avskrivninger	0	210	210
Økonomisk levetid	Evig	3-10 år	
Avskrivningsplan			

Konsern	Anlegg under utførelse	Bygninger og annen fast eiendom	Tomter	Driftsløsøre, inventar, kunst og lignende	Sum
Anskaffelseskost 01.01.	16 493	726 790	92 040	2 759	838 082
Valutajustering ansk.kost	243	3 442	439	0	4 123
Justert anskaffelseskost	16 736	730 232	92 479	2 759	842 205
Tilgang	12 881	1 464	0	206	14 551
Avgang utrangering/salg	0	-605	0	0	-605
Reklassifisering	0	-26 345	26 345	0	0
Anskaffelseskost 31.12.	29 617	704 745	118 824	2 964	856 151
Akk.av- og nedskrivning 31.12.	0	-321 054	-14 313	-1 101	-336 467
Balanseført pr. 31.12.	29 617	383 692	104 511	1 864	519 684
Årets avskrivninger	0	23 532	0	234	23 766
Årets nedskrivninger	0	0	649	0	649
Økonomisk levetid		5-100 år	Evig	3-10 år	
Avskrivningsplan		Lineær		Lineær	

Høsten 2020 brant det i en av Hathons eiendommer. Delen av bygget som brant hadde en anskaffelseskost på 605 tusen og var tidligere avskrevet til omtrent halvparten, slik at netto regnskapsmessig effekt var om lag 300 tusen. Avgang gjelder utrangering som følge av brannen.

Reklassifiseringen gjelder en fornyet vurdering av merverdier som ble klassifisert som bygninger ved anskaffelse, men hvor eiendommen i praksis ble anskaffet for tomten.

Note 10

Finansiell markedsrisiko

Konsernet benytter seg av ulike finansielle instrumenter i forbindelse med styringen av finansiell risiko.

Renterisiko

Konsernet sikrer sin renterisiko gjennom fastrenteavtaler. Disse balanseføres ikke, men resultatføres som rentekostnad etter hvert som betalingene forfaller. Alle konsernets rentebytteavtaler er av typen hvor det mottas flytende rente og betales fast. Verdien beregnes på grunnlag av markedsrenter på balansedagen.

Konsernet er eksponert for rentebytteavtaler av gjennom tilknyttede selskap og felleskontrollert virksomhet. Disse selskapenes regnskap er omarbeidet til å følge konsernets regnskapsprinsipper før tallene innregnes etter

egenkapitalmetoden. Konsernets andel av nominelt beløp og virkelig verdi av rentebytteavtaler er medtatt i tabellen under. Virkelig verdi er omregnet til norske kroner på balansedagen.

Valutarisiko

Markedsverdien av valutaterminer er beregnet på grunnlag av terminkursen ved årsskiftet og markedsrenter. Kontrakten er balanseført som andre finansielle instrumenter. Videre er konsernet eksponert mot valutarisiko gjennom investeringer i utlandet og utlån denominert i svenske og danske kroner.

Prisrisiko

Konsernet er investert i en rekke aksjer og verdipapirer. Særlig den børsnoterte delen av porteføljen er sensitiv for prisrisiko. Det er ikke inngått noen form for sikring av denne typen risiko.

Morselskap		Konsern	
2020	2019	2020	2019
<i>Virkelig verdi av rentebytteavtaler</i>			
-1 063	-1 416	3,9 % 40 MNOK forf. 22.09.21	-1 063
-6 121	-4 417	3,5 % 50 MNOK forf. 21.05.25	-6 121
-4 082	1 256	1,7 % 100 MNOK forf. 04.02.26	-4 082
-3 182	-337	2,0 % 50 MNOK forf. 06.01.27	-3 182
-7 256	785	1,9 % 120 MNOK forf. 10.07.29	-7 256
0	0	3,4 % 53 MSEK forf. 06.04.21*	-507
-21 705	-4 129		-22 212
<i>Virkelig verdi av valutaterminer</i>			
0	-114	70 MDKK1,32 forf. 02.03.20	0
0	-114		0
<i>Lån i valuta (presentert i norske kroner)</i>			
93 391	77 669	Utlån SEK	74 051
0	0	Innlån SEK	-8 265
-83 304	-78 159	Innlån DKK	-83 304
10 087	-490	Sum	-17 518
			-22 408

+ angir positiv verdi (eiendel), - angir negativ verdi (gjeld).

* 52 % av denne utgjør ikke en regnskapsmessig sikring og er balanseført i henhold til laveste verdis prinsipp som reduksjon av andel egenkapital i tilknyttet selskap. Øvrige rentebytteavtaler er ikke balanseført.

Note II

Pantsettelse og kausjon

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
10 379	11 065	Pantsatte datterselskap	0	0
276 797	280 480	Ikke pantsatte datterselskap	0	0
287 176	291 545	Sum	0	0

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
588	710	Varige driftsmidler	422 133	433 920
7 705	7 588	Ikke pantsatte driftsmidler	97 551	93 363
8 293	8 298	Sum	519 684	527 283

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
495 512	386 325	Gjeld som er sikret med pant	501 940	393 803
201 706	301 375	Langsiktig gjeld	203 542	303 037
697 218	687 700	Sum	705 482	696 840

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
8 000	8 000	Kausjonsansvar	8 000	8 000
8 265	9 140	Ås Sentrum Øst AS	0	0
351 775	330 050	Gullmaren Egendoms AB*	351 775	330 050
368 040	347 190	Sum	359 775	338 050

Morselskapets gjeld er hovedsakelig sikret gjennom pantsettelse av eiendommene i noen av datterselskapene.

*Morselskapet Hathon Holding AS har avgitt en kausjon for datterselskapet Gullmaren Egendoms AB sin bankgjeld.

**Det er avgitt en selvskyldnerkausjon på 250 MDKK for byggelån knyttet til HM2 AS som bygger Copenhagen Spectrum. Dette er et datterselskap i partnerskapet Langebro Eiendom ApS. Vår medeier i Langebro Eiendom ApS har stilt samme kausjon. Pr 31.12.20 er det trukket 925 MDKK på byggelånet. Pr 31.12.19 var det trukket 258,5 MDKK på dette byggelånet.

Note 12

Annen finansinntekt og finanskostnad

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
<i>Annen finansinntekt</i>				
2 677	35 312	Valutagevinst (agio)	2 677	35 312
19	3 473	Gevinst ved realisasjon av langsiktige aksjer og verdipapirer	19	3 473
56 749	2 325	Inntekt på andre investeringer	56 749	2 325
0	13	Annen finansinntekt	15	29
59 445	41 123		59 460	41 139
<i>Annen finanskostnad</i>				
173	995	Valutatap (disagio)	173	995
4 867	888	Realisert tap valutaterminer	4 867	888
-114	-1 302	Reversering avsetning for tap valutaterminer	-114	-1 302
411	256	Annen finanskostnad	411	256
5 337	837	Sum	5 337	837

Note 13

Bankinnskudd

	2020	2019
Bundne skattetrekksmidler utgjør	566	513

Note 14

Nærstående parter

Morselskap

Hathon Holding AS forestår den daglige driften av datterselskapene, og fakturerer et administrasjonshonorar for dette. Konsernet finansieres under ett og det eksisterer interne mellomværende som renteberegnes. Det er ikke en forhåndsavtalt nedbetalingsplan på disse.

Videre er det enkelte utlån til og innlån fra aksjonærer og nærstående selskap. Disse renteberegnes. Det er ikke en forhåndsavtalt nedbetalingsplan på disse.

Se note 15 Fordringer og gjeld for mellomværende med nærstående selskap, samt balanseoppstillingen for utlån til tilknyttede/felleskontrollerte selskap.

Morselskap			Konsern	
2020	2019		2020	2019
<i>Transaksjoner med nærstående</i>				
16 634	15 644	Administrasjonshonorar fakturert fra Hathon Holding til datterselskap	0	0
212	262	Administrasjonshonorar fakturert fra Hathon Holding til nærstående selskap	212	262
-1 183	-1 162	Husleie	0	0
1 103	6 533	Renteinntekter fra tilknyttede/ felleskontrollerte selskap	1 103	6 533
-317	-658	Rentekostnader til nærstående/eiere	-317	-658

Inntekter er angitt med positive beløp, kostnader med negative beløp

Husleiebeløpet over er eks. mva og felleskostnader. Utleier er datterselskapet Dronningens gate 6 AS.

Note 15

Fordringer og gjeld

Morselskap			Konsern	
2020	2019	Andre langsiktige fordringer (forfall over 1 år)	2020	2019
8 000	8 000	Utlån til ansatte	8 000	8 000
0	0	Periodisert meglerhonorar	1 843	1 946
900	911	Andre utlån	899	911
8 900	8 911	Sum	10 742	10 857

Morselskap			Konsern	
2020	2019	Andre kortsiktige fordringer (forfall under 1 år)	2020	2019
158 456	238 494	Fordring på datterselskap i konsernkontoordning	0	0
35 943	30 025	Fordring på konsernbidrag	0	0
627	581	Forskuddsbetalte kostnader	1 382	2 664
0	8	Tilgode merverdiavgift	231	131
842	2 367	Andre fordringer	1 757	2 910
195 868	271 475	Sum	3 370	5 705

Morselskap			Konsern	
2020	2019	Langsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2020	2019
491 462	379 800	Andel lån forfall mellom 1 og 5 år	497 890	386 447
4 050	6 525	Andel lån forfall over 5 år	4 050	7 356
495 512	386 325	Sum	501 940	393 803

Morselskap			Konsern	
2020	2019	Kortsiktig gjeld til kredittinstitusjoner	2020	2019
200 879	298 825	Andel lån forfall under 1 år	202 715	300 487
827	2 550	Kassakreditt (ramme 45 MNOK pr 31.12.19)	827	2 550
201 706	301 375	Sum	203 542	303 037

Morselskap			Konsern	
2020	2019	Annen kortsiktig gjeld (forfall under 1 år)	2020	2019
2 754	3 061	Gjeld til datterselskap i konsernkontoordning	0	0
8 916	70 992	Avsatt konsernbidrag	0	0
0	114	Valutaterminer	0	114
3 101	3 918	Påløpte renter	3 101	3 918
1 022	983	Feriepenger	1 022	983
4 509	4 415	Lån fra Upipi Holding AS	4 509	4 415
0	0	Forskudd fra kunder	965	885
114	64	Andre påløpte kostnader	1 303	404
0	0	Uopptjent inntekt	16 865	18 044
2	21	Annen kortsiktig gjeld	745	596
20 418	83 568	Sum	28 510	29 359

Note 16

Skatt

Morselskap			Konsern	
2020	2019	Årets skattekostnad fordeler seg på:	2020	2019
-2 876	5 712	Betalbar skatt (før konsernbidrag)	3 933	0
-313	886	Endring utsatt skatt	-1 860	-15 547
-3 189	6 598	Årets totale skattekostnad	2 073	-15 547

Morselskap			Konsern	
2020	2019	Beregning av årets skattegrunnlag:	2020	2019
119 872	227 996	Ordinært resultat før skattekostnad	125 134	205 850
-131 331	-236 439	Permanente forskjeller	-112 674	-326 531
3 039	37 477	Endring i forskjeller som er direkte balanseført	3 039	37 477
-4 654	-3 067	Endring i andre forskjeller	2 738	102 187
0	0	Andre korreksjoner	0	11 578
0	0	Anvendt fremførbart underskudd	-363	-30 561
-13 074	25 967	Skattegrunnlag før konsernbidrag	17 875	0
35 943	30 025	Mottatt konsernbidrag	0	0
-4 994	-55 992	Ytet konsernbidrag	0	0
17 875	0	Årets skattegrunnlag	17 875	0
3 933	0	Betalbar skatt	3 933	0

Morselskap			Konsern	
2020	2019	Oversikt over midlertidige forskjeller	2020	2019
187	139	Driftsmidler	41 698	46 723
3 983	944	Langsiktige fordringer og gjeld i valuta	3 983	944
0	0	Varebeholdning	-3 994	-1 677
-875	-875	Utestående fordringer	-875	-875
-326	-407	Gevinst- og tapskonto	-726	-908
-317	0	Andre forskjeller	1 526	1 946
-815	-114	Aksjer og andre finansielle instrumenter mv	-815	-114
0	535	Andeler i selskap med deltakerfastsetting	0	535
0	0	Akkumulert fremførbart underskudd	0	-363
1 837	222	Netto midlertidige forskjeller pr 31.12	40 797	46 211
875	875	Forskjeller som ikke inngår i utsatt skatt/-skattefordel	875	875
2 712	1 097	Grunnlag for utsatt skatt i balansen	41 672	47 086
597	241	Utsatt skattefordel (-)/Utsatt skatt (+) (22%)	9 168	10 359

Morselskap			Konsern	
2020	2019	Utsatt skatt i skattekostnaden	2020	2019
355	-7 359	Endring utsatt skatt i midlertidige forskjeller	-1 191	-23 792
-669	8 245	Direkte balanseførte forskjeller som påvirker utsatt skatt (22 %)	-669	8 245
-313	886	Sum	-1 860	-15 547

Morselskap			Konsern	
2020	2019	Forklaring til hvorfor årets skattekostnad ikke utgjør 22% av resultat før skatt	2020	2019
26 372	50 159	22% skatt av resultat før skatt	27 530	45 287
-28 893	-52 017	Permanente forskjeller (22%)	-24 788	-69 290
-669	8 456	Andre endringer	-669	8 456
-3 189	6 598	Beregnet skattekostnad	2 073	-15 547
-3 %	3 %	Effektiv skattesats*	2 %	-8 %

* Skattekostnad i forhold til resultat før skatt



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Hathon Holding AS

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Hathon Holding AS sitt årsregnskap.

Årsregnskapet består av:

- Selskapsregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper, og
- Konsernregnskapet, som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og kontantstrømoppstilling for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter
- Gir selskapsregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Hathon Holding AS per 31. desember 2020 og av selskapets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge
- Gir konsernregnskapet et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til konsernet Hathon Holding AS per 31. desember 2020 og av konsernets resultater og kontantstrømmer for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsberetningen og annen informasjon i årsrapporten, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen



Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet

Styret og daglig leder (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets og konsernets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.



Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets og konsernets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Steinar Andersen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: P8KB6-VQ6XQ-VW12Z-D1EY3-GOGO3-JZ7B5

Hathon